Viager ou viager hypothéca

Le viager représente environ 4 000 transactions par an. Cette formule permet au vendeur d'obtenir un complément de ressources et à l'acheteur de réaliser un placement immobilier à un moment où la tendance se maintient à la hausse.

Dans le viager, la règle du jeu est simple : par un contrat de vente, l'acheteur (le débirentier) verse au propriétaire (le crédirentier), durant toute l'existence de celui-ci, une rente viagère également appelée "arrérage". Depuis mars 2006, il existe un nouveau type de viager, tout droit inspiré des pratiques anglo-saxonnes : le prêt viager hypothécaire. Ce type de prêt autorise le propriétaire d'un bien immobilier à en retirer de l'argent, et donc un complément de retraite sans avoir à le vendre. Ce dispositif est prioritairement destiné à des personnes âgées et dépendantes qui n'ont pas les moyens de payer une aide pour rester à leur domicile.

"Le prêt viager hypothécaire offre un complément de retraite à des personnes âgées et dépendantes tout en leur permettant de rester dans leurs murs".

Le prêt viager hypothécaire offre un complément de retraite à des personnes âgées et dépendantes tout en leur permettant de rester dans leurs murs.

Viager mode d'emploi

Acheter en viager est un pari sur l'avenir d'où la difficulté d'arrêter un juste prix : plus le vendeur prend de l'âge, moins l'opération est rentable pour l'acheteur. On se souvient à ce propos de la mésaventure des acquéreurs de la maison de la centenaire Jeanne Calmant. Un "bon" viager doit être attractif pour l'acquéreur, tout en préservant les intérêts du vendeur. C'est un contrat de confiance, car la relation entre les parties est appelée à durer. Chaque intervenant a ses obligations : l'occupation en "bon père de famille" et l'entretien courant du logement pour le vendeur, le paiement de la rente et des grosses réparations pour l'acquéreur.

Le prix d'un viager

À la différence d'une vente traditionnelle, le prix n'est pas payé en une seule fois lors de la signature de l'acte devant notaire. L'acheteur verse généralement ce que l'on appelle "un bouquet". Son montant est librement fixé par un accord entre vendeur et acheteur. Plus il est élevé, moins la rente (le restant du prix) est importante. Elle est versée mensuellement, trimestriellement, voire annuellement jusqu'au décès du vendeur. Calculer le montant de la rente viagère nécessite que les parties s'entendent sur l'évaluation du bien. Cette valeur se détermine selon le quartier, la superficie et l'état général de l'immeuble par comparaison avec des biens similaires et de même nature vendus récemment. Elle tient compte également du montant du bouquet et de la nature du viager : droit d'usage et d'habitation pour le vendeur, l'âge du bénéficiaire de la rente...

Le montant de la rente n'est pas figé. Pour garantir son pouvoir d'achat, le vendeur a tout intérêt à demander que soit intégrée, dans le contrat de vente, une clause d'indexation. Le choix est libre, mais l'indice choisi est généralement celui des prix à la consommation publié par l'Insee (l'indice de la construction peut être également choisi).

Ainsi, chaque année à date fixe, la rente augmente dans les mêmes proportions que le coût de la vie. Si aucun indice n'a été prévu dans le contrat, la pension sera revalorisée selon un barème publié officiellement à la fin de chaque année. Le taux de revalorisation des rentes versées en 2007 est de 1,8 % (arrêté du 11 décembre 2006).

ire ?

Libre ou occupé

L'acheteur qui espère habiter immédiatement un bien en viager est souvent déçu. En effet, 90 % des vendeurs choisissent de vendre leur bien tout en continuant à vivre dans leur cadre habituel. L'acheteur paie donc la rente viagère sans pouvoir profiter tout de suite de son investissement. Le viager est dit occupé. Il est libre lorsque l'acheteur peut l'occuper immédiatement ou le louer à sa guise. Revers de la médaille : l'acquéreur est redevable de tous les travaux, charges et frais d'entretien. La rente sera également plus élevée que dans le cadre d'un viager occupé.
Conseil : Le viager libre est recommandé pour l'acquisition d'une résidence principale. Le viager occupé est à envisager pour faire un placement immobilier.

La protection du vendeur

Si l'acheteur ne paie plus la rente, tous ses biens - y compris celui acheté en viager - peuvent être saisis et vendus. Le vendeur du viager aura priorité sur les autres créanciers. Il peut d'ailleurs faire insérer dans le contrat de vente une clause l'autorisant, en cas de non-paiement de la rente, à reprendre son bien pendant le délai précisé au contrat. Le vendeur peut également exiger que l'acquéreur fournisse une caution s'engageant à payer la rente à sa place.
À savoir : Si le vendeur décède par maladie dans les 20 jours suivant la vente, ses héritiers peuvent demander l'annulation de l'acte. Au-delà des 20 jours, l'annulation reste possible si les héritiers prouvent qu'au jour de la vente, l'acheteur avait connaissance de la maladie du vendeur. Une mort accidentelle ne remet pas en cause la vente.

Le viager hypothécaire

Dans le cas d'un viager "classique", le bien vendu sort du patrimoine du vendeur. Ce qui sous-entend qu'il est perdu pour les héritiers. C'est là un des inconvénients de la formule qui n'existe pas avec le viager hypothécaire.
Nouveauté du printemps 2006, ce nouveau type de viager est plus particulièrement destiné aux seniors soucieux de se constituer un complément de revenus. Plus accessible qu'un emprunt classique (difficile à obtenir si l'on est âgé et malade), le viager hypothécaire est un bon palliatif pour trouver les fonds nécessaires par exemple à la médicalisation de son logement ou pour recourir aux services d'une aide à domicile, sans être obligé de vendre. Une seule restriction : le prêt ne peut financer les besoins d'une activité professionnelle.

Tout commence par un prêt

En s'appuyant sur la valeur du logement, l'espérance de vie de l'emprunteur et le taux du crédit, la banque fait un crédit. Pour garantir son remboursement, elle hypothèque le logement, ce qui lui permet, si besoin, de vendre le bien à son profit. L'organisme de crédit ou la banque se rembourseront, tant pour le capital que pour les intérêts, après la mort de l'emprunteur par la revente du logement. Le bien donné en garantie doit être à usage exclusif d'habitation (résidence principale, secondaire ou locatif). Sont donc exclus les terrains et les locaux professionnels. Si le bien est la propriété commune de deux personnes, l'accord de chacune est nécessaire. C'est le cas d'un bien commun acheté par un couple marié ou d'un bien acheté en indivision hors mariage. Enfin, le bien doit être évalué par un expert choisi d'un commun accord entre le prêteur et l'emprunteur.

Deux options au choix

L'emprunteur peut recevoir la somme empruntée en une seule fois, sous forme de capital ou par versements périodiques jusqu'à la fin de sa vie. C'est à lui d'en décider, de même que pour les sommes mises à sa disposition. Le versement unique sous forme de capital permet de financer de grosses dépenses ou d'envisager un investissement. Si le propriétaire cherche davantage un complément de ressources, il est préférable d'opter pour des versements réguliers dont le nombre et le montant seront calculés lors de la signature du prêt. La dette n'est pas révisable selon l'évolution du marché immobilier. Elle ne peut pas excéder la valeur de l'immeuble fixée par l'expert.

Les conséquences pour les héritiers

La charge du remboursement reviendra aux héritiers du propriétaire, sauf s'il vend ou donne le bien avant de décéder. La somme à régler à la banque ne pourra dépasser la valeur de l'immeuble au jour du décès. Pour s'acquitter de leur obligation, les héritiers pourront vendre le bien ou, s'ils désirent le garder, continuer à verser la somme due. Sinon, l'établissement financier saisira le bien et fera procéder à sa vente. Si le prix du bien s'avère supérieur à la somme due, le solde reviendra aux héritiers.

Une procédure très encadrée

L'offre de prêt doit contenir de nombreuses informations parmi lesquelles la valeur du bien estimé par un expert et la date à laquelle la valeur du bien immobilier sera absorbée en totalité par le remboursement du prêt. La banque doit maintenir son offre pendant au moins 30 jours. L'intéressé doit respecter un délai de10 jours pour l'accepter. L'accord doit faire l'objet d'un acte notarié.

La banque hypothèque le logement pour garantir le prêt, ce qui lui permet, si besoin, de vendre le bien à son profit.